



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 listopada 2014 r.

Poz. 4873

UCHWAŁA NR LXXV/296/2014 RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY

z dnia 20 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca w granicach działki ewidencyjnej nr 64/1 i 64/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r.poz. 594– tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXIV/253/2014 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 30 stycznia 2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głuszyca, Uchwała Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca, dla obszaru w rejonie działek ewidencyjnych nr 64/1, 64/2 przy ul. B. Chrobrego.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 3. § 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) symbol określający obręb geodezyjny (A- północny),
 - c) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) pomniki przyrody ożywionej oraz drzewa zasługujące na ochronę.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 6) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 8) miejsca postojowe – należy przez to rozumieć pojedyncze miejsca, zespoły miejsc oraz parkingi i garaże;
- 9) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 10) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi Ustaleniami planu objęty jest teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, oznaczony symbolem MU.

2. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jako część zabudowy, stanowiącej główne składniki terenu, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub kwartału,

b) realizację wolnostojących budynków garażowych oraz małogabarytowych budynków usługowych nie przekraczających 40m² powierzchni zabudowy, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy pod warunkiem realizacji obiektów na obydwu działkach stycznych do granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

c) komunikacji jako przeznaczenia towarzyszącego, związanej z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, szczególnie dotyczy to ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne do obsługi nieruchomości przyległych do nich,

d) utrzymania istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,

e) adaptację i przebudowę istniejących obiektów;

2) zakaz:

a) realizacji reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących,

b) reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy oraz wolnostojących reklam wielkogabarytowych,

c) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding" oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych i podmurówek.

2. Nakaz stosowania formy architektonicznej nawiązującej do historycznej, regionalnej - sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości z zakazem stosowania przy kształtowaniu elewacji, bali drewnianych.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej.

2. Podczas lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż dróg należy uwzględnić zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

3. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

4. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek w wielkości 1000 m², z dopuszczeniem stosowania minimalnej wielkości działki dla wydzielanych działek pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację 5m²;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w ust. 1, w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszej niż 10 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 120°;

4) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzoną na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20 m.

§ 9. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 12 niniejszej uchwały;

3) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie § 13 niniejszej uchwały.

2. Dopuszczenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, określonych na rysunku planu lokalizację; 2. Dopuszczenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, określonych na rysunku planu lokalizację:

4) obiektów zadaszonych służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu;

5) sieci i obiekty związane z infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

6) urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, dojazdów i dojazdów do budynków; zieleni, elementów małej architektury;

7) obiektów związanych z obsługą komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 10. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Dopuszczenie utrzymania istniejącego sposobu użytkowania oraz lokalizację czasowych urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną do czasu realizacji ustaleń zawartych w planie.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem A-MU3.4 o przeznaczeniu podstawowym:

1) zabudowa mieszkaniowa,

2) zabudowa usługowa,

3) aktywność gospodarcza.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;

2) zabudowę mieszkaniową, z możliwością lokalizowania jej samodzielnie;

4) magazyny, składy i handel;

5) recykling;

6) przeznaczenie uzupełniające w formie:

a) urządzeń towarzyszących,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,

d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,

e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) obowiązek kształtowania układów zabudowy w formie wolnostojącej;

- 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
 - a) dachy o kącie nachylenia 10° do 20° lub 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu oraz dachy płaskie,
 - b) dopuszczenie przekryć uzupełniających główne połacie dachu w formie lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%;
- 3) wysokość zabudowy – do 12,0 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekraczać 40 m;
- 5) dopuszczenie budowy jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
- 6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż 35 %;
- 7) minimalna intensywność zabudowy -0,05;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w ilości nie większej niż 50%;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu o parametrze odległości 4- 30m od linii rozgraniczającej;
- 11) dopuszczenie:
 - a) podziału nieruchomości na działki budowlane, przy minimalnej powierzchni wydzielanych działek 1500 m²,
 - b) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m;
- 12) dla obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszym ustępie, zachowania ich w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, przy czym w przypadku przebudowy nadbudowy lub rozbudowy tych obiektów wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w zespole zabudowy;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
 - b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 12. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) 2 miejsce postojowe dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich.

Rozdział 5.

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 13. 1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociagowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) użytkowanie i budowę studni;
- 4) utrzymanie systemów wodociagowych z ujęcia miejskiego.

2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania miejskiego systemu kanalizacji;
- 4) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach, które nie mogą być skanalizowane.

3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
 - a) rozproszczenie na terenie własnym inwestora,
 - b) odprowadzenie do wód płynących na warunkach ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązują warunkami odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła. Dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się, żeby sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 2) przebudowę oraz rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych z możliwością ich skablowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

8. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji. Sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Tytuł

§ 14. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenu objętego planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

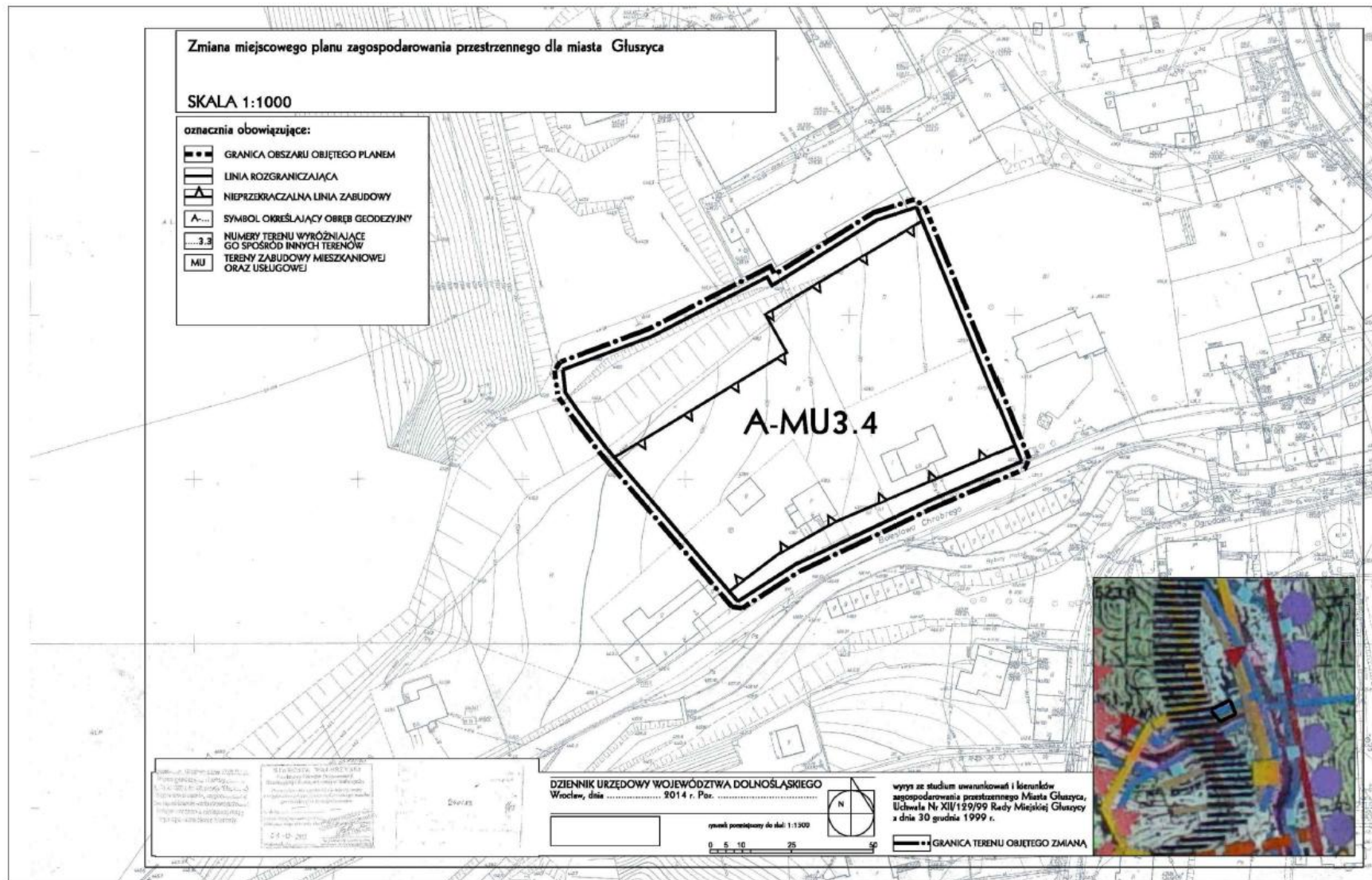
Rozdział 7.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Głuszyca.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głuszycy:
G. Pieroń

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXV/296/2014
Rady Miejskiej w Głuszczy
z dnia 20 października 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXV/296/2014
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 20 października 2014 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA GŁUSZYCA, DLA OBSZARU W
REJONIE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 64/1, 64/2 PRZY UL. B. CHROBREGO.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647- tekst jednolity z późn. zm.) Rada Miejska w Głuszycy nie przyjmuje rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszycy, dla obszaru w rejonie działek ewidencyjnych nr 64/1, 64/2 przy ul. B. Chrobrego, ze względu na brak przedmiotowych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXV/296/2014
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 20 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszyca, dla obszaru w rejonie działek ewidencyjnych nr 64/1, 64/2 przy ul. B. Chrobrego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, tekst jednolity ze zmianami), art. 7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska w Głuszycy rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.